

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 小 林 裕 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 10 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 27 日 午前 10 時 00 分 場 所 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 日 午前 11 時 00 分 場 所 東京地方裁判所立川支部民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 10 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行または損害保険会社の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 9 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15,960,000 12,768,000	一括	3,192,000	54,938	12,196
1	9,050,000				
2	6,910,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	三鷹市下連雀四丁目 2 6 4 番地 3 2
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
床 面 積	1 階 3 7 4 . 3 1 平方メートル 2 階 3 6 2 . 0 5 平方メートル 3 階 3 6 2 . 0 5 平方メートル 4 階 3 1 2 . 0 8 平方メートル 5 階 3 1 2 . 0 8 平方メートル 6 階 3 1 2 . 0 8 平方メートル 7 階 2 4 0 . 1 7 平方メートル 8 階 2 4 0 . 1 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	下連雀四丁目 2 6 4 番 3 2 の 3 7
建物の名称	2 0 6
種 類	居宅
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	2 階部分 5 2 . 6 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三鷹市下連雀四丁目

地 番	2 6 4 番 3 2
地 目	宅地
地 積	5 9 1 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 2 3 9



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 27 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 板 垣 正 之

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。本件請求債権及び配当要求債権はその一部である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムの「お知らせ」メニュー内の各裁判所にある「競売ファイル・競売手続説明書」にも登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三鷹市下連雀四丁目 2 6 4 番地 3 2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積

1 階	3 7 4 . 3 1 平方メートル
2 階	3 6 2 . 0 5 平方メートル
3 階	3 6 2 . 0 5 平方メートル
4 階	3 1 2 . 0 8 平方メートル
5 階	3 1 2 . 0 8 平方メートル
6 階	3 1 2 . 0 8 平方メートル
7 階	2 4 0 . 1 7 平方メートル
8 階	2 4 0 . 1 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下連雀四丁目 2 6 4 番 3 2 の 3 7

建物の名称 2 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 2 . 6 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三鷹市下連雀四丁目

地 番 2 6 4 番 3 2

地 目 宅地

地 積 5 9 1 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 2 3 9



令和8年（ヌ）第45号
令和8年6月15日受理
令和 年8.7月3日提出
（評価人 松岡利喜雄）

現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所立川支部
執行官 林 崎 雄 彦 （印）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三鷹市下連雀四丁目 2 6 4 番地 3 2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積	1 階	3 7 4 . 3 1 平方メートル
	2 階	3 6 2 . 0 5 平方メートル
	3 階	3 6 2 . 0 5 平方メートル
	4 階	3 1 2 . 0 8 平方メートル
	5 階	3 1 2 . 0 8 平方メートル
	6 階	3 1 2 . 0 8 平方メートル
	7 階	2 4 0 . 1 7 平方メートル
	8 階	2 4 0 . 1 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下連雀四丁目 2 6 4 番 3 2 の 3 7

建物の名称 2 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 2 . 6 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三鷹市下連雀四丁目

地 番 2 6 4 番 3 2

地 目 宅地

地 積 5 9 1 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 2 3 9

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都三鷹市下連雀四丁目16-8-206 中銀三鷹マンション	
建 物		物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	管 理 費 月額1万1540円 修繕積立金 月額1万3820円	令和8年6月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納があるH28年10月分～R8年7月分 計149万9026円 ☒ 他に遅延損害金年14%	
管理費等照会先	中銀三鷹マンション管理組合（代理人弁護士）		
その他の事項	他に債権回収のための手続費用・弁護士費用等で101万7500円あり		
土 地		物件2	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

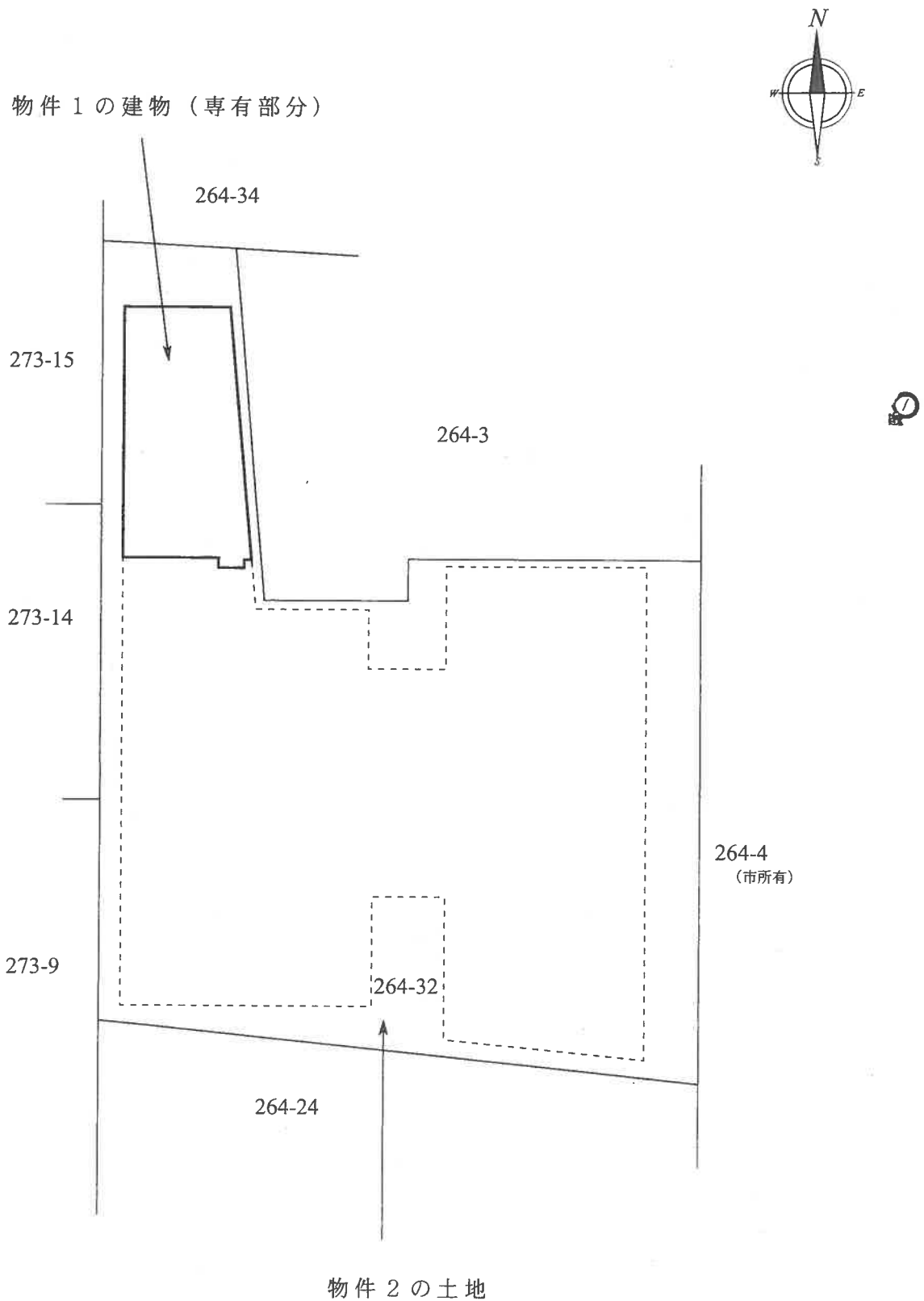
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び次の事由から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
 - (1) 表札及び郵便受けには、いずれも所有者の氏が表示されていた。
 - (2) 郵便受け内及び室内には、所有者宛の郵便物が存在した。
 - (3) 初回臨場時に差し置いた臨場日時通知書が取り除かれていた。
 - (4) ライフライン照会の結果、所有者名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
- 3 本件手続きの請求債権が滞納管理費等であることから、配当により債務が一部消滅し、買受人が負担する債務が減少する可能性が高いものとする。
- 4 玄関扉のドアスコープに防犯カメラと思われる設備が設置されていた。

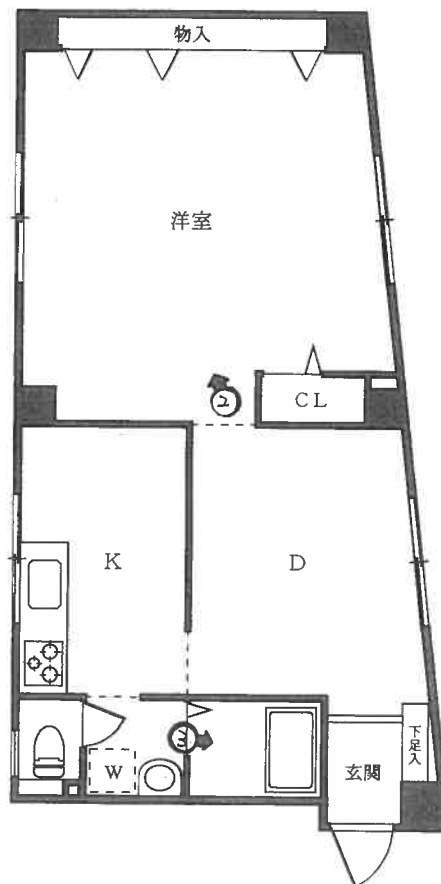
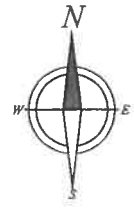
以上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 8 年 6 月 15 日 : - :	当庁	ライフライン照会書郵送, 不動産登記情報取得
令和 8 年 6 月 15 日 14:35-14:50	物件所在地	物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影, 臨場日時通知書差置
令和 8 年 6 月 16 日 : - :	当庁	管理会社に対し管理費等に関する照会書ファクシミリ送信
令和 8 年 6 月 23 日 9:00-9:25	物件所在地	物件調査, 立入(全室)調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和 8 年 6 月 23 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)



2 0 6



←○ 写真撮影位置 と方向

1



2



3



令和 8 年(又)第 45 号
令和 8 年 6 月 23 日 現地調査
令和 8 年 7 月 6 日 評価

東京地方裁判所立川支部
民事第 4 部不動産執行係 御中

評 価 書

評価人 松岡 利喜雄

第1 評価額

一 括 価 格		
金 15,960,000円		
内 訳 価 格		
物件1(建物)		金 9,050,000円
物件2(土地)	持分 239/10000	金 6,910,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2の価格（持分価格）は、物件1の区分所有建物のための場所的利益相当額（土地利用権等価格）を控除した価格であり、物件1の価格は当該建物に対応する場所的利益付区分所有建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条第4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり		同 左
2	次頁物件目録記載のとおり		同 左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三鷹市下連雀四丁目 2 6 4 番地 3 2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積

1 階	3 7 4 . 3 1	平方メートル
2 階	3 6 2 . 0 5	平方メートル
3 階	3 6 2 . 0 5	平方メートル
4 階	3 1 2 . 0 8	平方メートル
5 階	3 1 2 . 0 8	平方メートル
6 階	3 1 2 . 0 8	平方メートル
7 階	2 4 0 . 1 7	平方メートル
8 階	2 4 0 . 1 7	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下連雀四丁目 2 6 4 番 3 2 の 3 7

建物の名称 2 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 2 . 6 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三鷹市下連雀四丁目

地 番 2 6 4 番 3 2

地 目 宅地

地 積 5 9 1 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 2 3 9

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	J R 中央線「三鷹」駅の南方・道路距離約750m（徒歩約9分）に位置する(附属資料「位置図」参照)。		
付近の状況	近隣は、三鷹市中心部からやや南方に位置し、中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶほか店舗事務所ビルや駐車場も見られる商業地域である。		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	<道路境界線から20mまで> 市街化区域 商業地域 80% 500% 防火地域 高度地区35m 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域 特別用途地区 立地適正化計画(居住誘導区域)	<道路境界線から20m超> 市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 25m第2種高度地区 日影規制 宅地造成等工事規制区域 敷地面積の最低限度：90㎡ 景観計画区域 立地適正化計画(居住誘導区域)
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	591.06㎡ 不整形 間口約22m、奥行約26m ほぼ平坦 法務局で調査したところ、物件2土地を直接求積した地積測量図は見当たらなかった。	
接面道路の状況等	東側で幅員約12m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に接面する中間画地。		
土地の利用状況等	◇ 物件2土地は、後記一棟の区分所有建物の敷地として利用されている。 ◇ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。		
供給処理施設(基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり	

土地の履歴等	◇ 土地閉鎖登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和48年以降の本件土地所有者は法人、昭和52年からは本件マンションの建築会社及び区分所有者であり、昭和52年版の住宅地図では駐車場であったことがわかった。
特 記 事 項	◇ 特別用途地区（第1種特別商業活性化地区） 建築物に関する事項の主なものは以下のとおりであるが、詳細は三鷹市都市計画課に確認する必要がある。 ①併設用途 ○対象建築物：容積率400%を超える建築物 ○設置の割合：容積率400%を超える床面積の2分の1以上 ○併設用途の内容：店舗、事務所、公共施設など条例で定めるもの ②用途制限 ○対象建築物：区域内の建築物 ○制限する用途：個室付き浴場等の風俗施設 ◇ 本物件は東側道路境界線から20mまでは商業地域（建蔽率80%、容積率500%）、20m超は第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）に指定されており、本物件は2つの用途地域に跨っている。三鷹市都市計画課によると、用途地域が跨る場合、特別用途地区や敷地面積の最低限度の規制については、対象地の過半を占める用途地域の規制が敷地全体に及ぶとのことであった。 ◇ 本物件に直接の影響はないと思われるが、北方約10mの位置に、都市計画道路「三3・4・8」（計画幅員16m）の計画がある。現在のところ計画決定の段階であるが、念のため三鷹市都市計画課で本物件との位置関係などの詳細を確認することが望ましい。 ◇ 「三鷹市浸水ハザードマップ」によると、浸水した場合に想定される浸水の深さについて、対象地は1.0m～3.0m未満の区域に該当している。

2 建物の概況（物件1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	中銀三鷹マンション (登記上、マンション名の記載はないが、エントランス付近の壁には「中銀三鷹マンション」の表札がある。)	
建物の用途	店舗付住居 (総戸数 37 戸)・・・管理人室1戸を除く	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和53年5月10日新築 約48年 約2年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建 1階 374.31 m² 2階 362.05 m² 3階 362.05 m² 4階 312.08 m² 5階 312.08 m² 6階 312.08 m² 7階 240.17 m² 8階 240.17 m² 延床面積 2,514.99 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル張・吹付等 なし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あ り な し 集合郵便受、駐輪場、ゴミ置場等
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 そ の 他	あり 委託 株式会社東京建物アメニティサポート 管理人室あり
管 理 の 状 況	概ね普通	
特 記 事 項	◇ 本件建物については、検査済証の交付記録がある。	

特 記 事 項	◇ 本件建物は、昭和56年6月1日施行の新耐震基準以前に設計・施工された建物であるため、耐震性については専門家の調査を行わなければ詳細は分からない。 ◇ 建築時期や構造から判断すると、対象建物についてはアスベスト等が使用されている可能性を否定できないが、アスベスト等の使用の有無については専門調査機関による調査を行わなければ詳細は分からない。
---------	---

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅		
位 置	2階端部に位置する角部屋(採光は東・西の二面)		
床 面 積	専 有 面 積	52.60㎡(登記記載)	
間 取 り	1DK(DK、洋室、洗面室、浴室、トイレ等)		
バルコニー等	なし		
仕 様	天 井 床 内 壁 内 設 備 そ の 他	クロス等・吹付等 フローリング、カーペット等 クロス等 台所・洗面室・浴室・トイレ等	
保守管理の 状態	劣る		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 11,540 円 月 額 13,820 円 月 額 25,360 円	滞納額合計 1,499,026円(令和8年6月30日現在) 上記滞納額は平成28年10月分～令和8年7月分の合計 上記滞納額に遅延損害金(年利14%)が加算されるほか、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用として1,017,500円が請求される。今後も滞納が続くことが予測される。
専有部分の 利用状況等	◇ 物件1 専有部分は、所有者が住居として使用し、占有している。		
特 記 事 項	◇ 室内の内装には全体的に経年使用に伴う変色や汚れが見られたほか、キッチンの汚れは顕著であった。建築後約48年経過していることから建物の老朽化が進行しているのが予測され、目視では確認できない不具合のおそれがあることに注意が必要である。なお、洋室は物品が大量に散乱していたため、床の状態はほとんど確認できなかった。		

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格と収益価格を求めて、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	建付減価	共有持分	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
2	1,270,000	× 0.86	× 591.06	× 1.00	× 239 / 10,000	= 15,430,000

総額（円）については、1万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格 : 下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。
なお、標準画地は、近隣において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

【 基準地価格 三鷹(都)5-2 】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(基準地価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\ 1,180,000 \text{ 円/㎡} & \times 108/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & = 1,270,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時点修正： 令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：基準地は概ね標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差： 基準地の所在する地域は対象不動産の属する地域と概ね同等である。

イ 個別格差：個別格差率を以下のとおり査定した。

形状(不整形)(-5)、容積率(-9)

相乗積： $0.95 \times 0.91 \div 0.86$ (小数第3位を四捨五入)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物との適応状態を考慮して、必要なしと判断した。

オ 共有持分：登記記載による。

② 建物価格（物件1）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて下記のとおり建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
1	377,000	× 52.60	× 0.13	= 2,580,000

ア 再 調 達 原 価 : 再調達原価は共用部分等を含む。

イ 床 面 積 : 登記記載面積を採用。

ウ 現 価 率 : 対象建物の現況を考慮して、経済的残存耐用年数、残価率を下記のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を求めた。

- ・ 経済的残存耐用年数は、物理的・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも一致するものではない。
- ・ 観察減価については、建物の経過年数、専有部分内部の状態、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

- ・ 経過年数約48年、経済的残存耐用年数約2年、観察減価率30%、残価率10%

$$\begin{array}{l} \text{〈残価率〉} \quad \text{〈耐用年数に基づく方法〉} \quad \text{〈観察減価〉} \\ \text{現価率: } 0.1 + (1 - 0.1) \times 2 / (48 + 2) \times (1 - 0.3) = 0.13 \\ \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

2 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
2	15,430,000	× 0.50	場所的利益	= 7,720,000

ア 建付地価格 : 前記1①カ

イ 土地利用権等割合 : 売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 土地利用権等価格 : 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差等の修正を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

物件番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等価格の控除及び 加算(円)イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格(円) カ	価格構成比 キ
1	2,580,000	+ 7,720,000	× 1.20	× 0.98	× 1.00	=12,110,000	57.2%
2	15,430,000	- 7,720,000	× 1.20	× 0.98		=9,070,000	42.8%
積 算 価 格 (合 計)						21,180,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び②エ

イ 土地利用権等価格：前記2ウ

ウ 価格補正：1.20 (当該マンション及び周辺類似地域に所在する同類型の中古マンションの売買事例や売り希望価格などを参考に、価格補正を行った。)

エ 個別格差

階層別補正：1.00 (2階)※基準階：2階

位置別補正：1.03 (2階端部に位置する角部屋(採光は東・西の二面))

その他補正：0.95 (バルコニーなし)

相乗積：1 × 1.03 × 0.95 = 0.98 (小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：1.00 (必要なし)

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

キ 価格構成比：各物件の価格割合(小数点第2位を四捨五入)

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するため、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより、分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 ア+カ=キ キ
	4年目の 正味純収益 イ	最終 還元 利回 り ウ	3年目期末 復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格の現価 エ×オ カ	
1,737,604円 (15.5%)	758,546円	6.5%	11,319,840円	0.8349	9,450,934円 (84.5%)	11,188,538円 = 11,190,000円 (100.0%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 0.0620)^3} = 0.8349 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目の正味純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

本件においては、積算価格に対して収益価格が低位に求められた。対象不動産は自用のファミリータイプマンションであることから、取引市場においては居住の快適性が重視される傾向にある。よって、積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	21,180,000円
② 収 益 価 格	11,190,000円
③ 調 整 後 の 価 格	20,180,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

物件 番号	調整後の 価格(円)	価格 構成比	市場性 修正	競売市 場修正	滞納管理 費等相当 額の減価	その他の 控除 (敷金等)	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1	20,180,000	57.2%	× 1.0	× 0.8	× 0.98	－ 0	=9,050,000
2		42.8%	× 1.0	× 0.8			=6,910,000
一 括 価 格 (合計)							15,960,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ 3 キ

ウ 市 場 性 修 正：必要なし。

エ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して修正を行った。

オ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の債権が申立債権及び配当要求債権であること等を考慮した。

カ その他控除（敷金等）：買受人の引き受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

キ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

【指標とした基準地価格】

	基準地価格	三鷹(都) 5-2
価 格 時 点	令和7年7月1日	
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	三鷹市下連雀4丁目264番15 「下連雀4-16-13」	
1 m ² 当たりの価格	1,180,000円/m ²	
地 積	125m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	中高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域	
前 面 道 路 の 状 況	東12m市道	
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	三鷹750m	
法 令 上 の 制 限	商業(80, 500) 防火 高度	

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

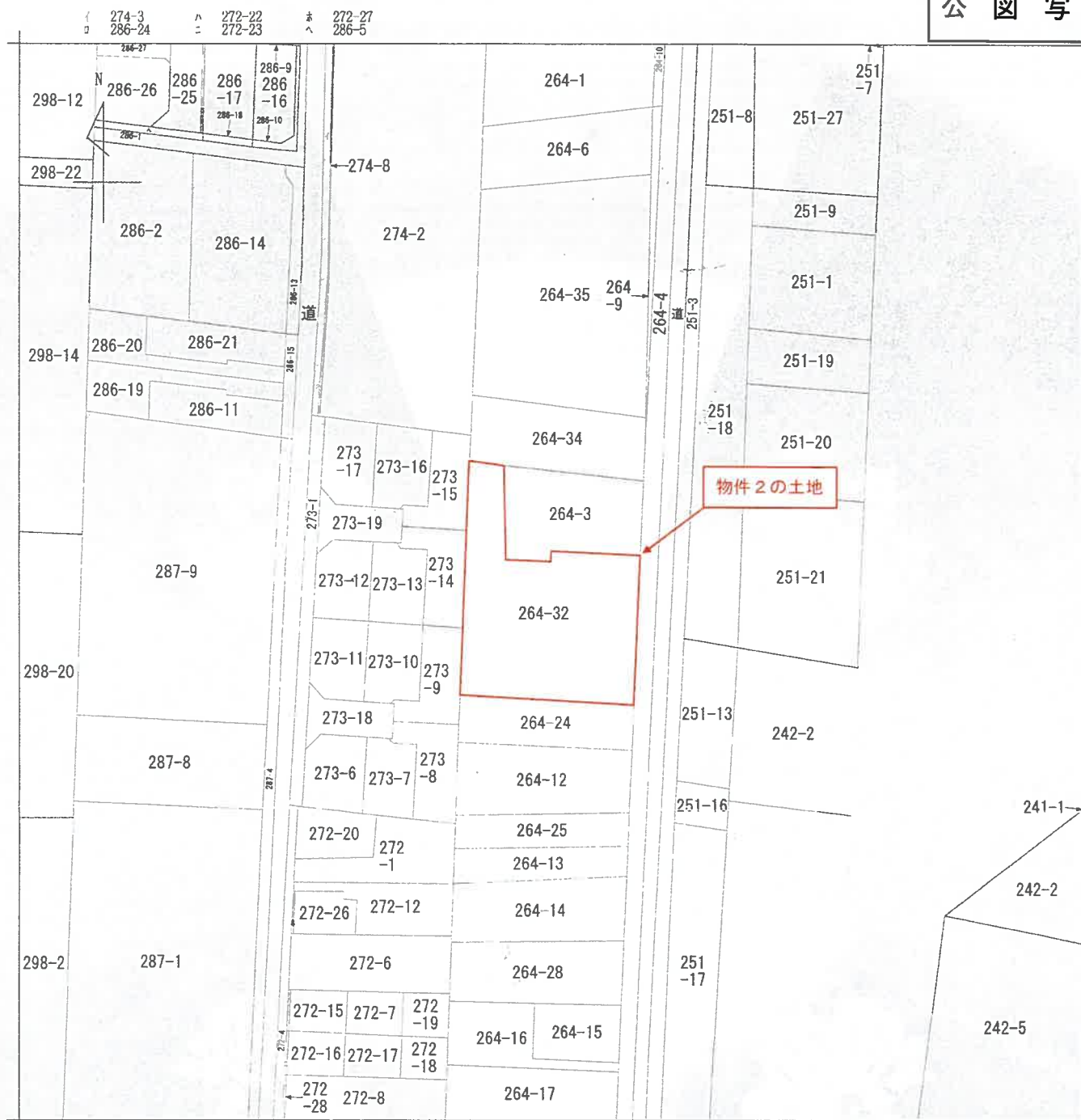
武蔵野
12000

対象不動産

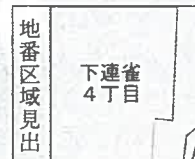
基準地
三鷹(都)5-2

三鷹市
MITAKA-SHI

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 下連雀4丁目

請 求 部 分	所 在				三鷹市下連雀四丁目				地 番	264番32					
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座標系 番号又 は記号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図			
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)					補 記 事 項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月3日

東京法務局府中支局

地図整理番号：M64012

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

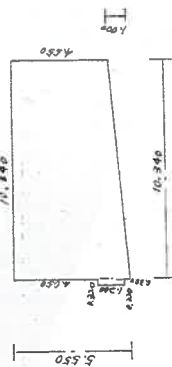
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月3日 東京法務局府中支局 登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号 下連雀4丁目264-32-37
建物の所在 三鷹市下連雀4丁目264番地32
建物の番号 206

(2階部分)

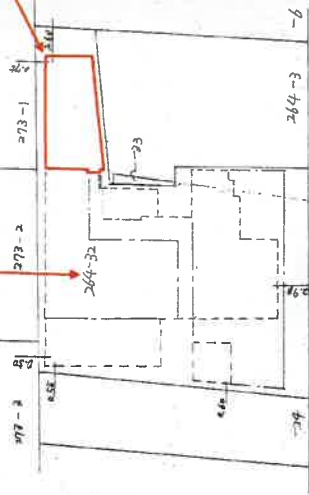


$$\begin{aligned}
 10.340 \times 5.550 &= 57.387000 \\
 0.320 \times 1.200 &= 0.384000 \\
 \rightarrow 10.340 \times 1.000 &\div 2 \\
 &= 5.170000 \\
 \text{計} &52.601000
 \end{aligned}$$

床面積 $\therefore 52.60$

物件2の土地

物件1 専有部分建物



道路

建物の存する部分 2階

296382

作製者

5日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500